

Mottagare  
Regionstyrelsen

## Förstudie ishall - återrapport

### Förslag till beslut

- Återrapporten tas emot.
- Regionstyrelsen godkänner avsiktsförklaringen och
- Regionstyrelsens ordförande och regiondirektören ges i uppdrag att underteckna avsiktsförklaringen.
- Regionstyrelsen godkänner kriterierna och processbeskrivningen kring lånefinansiering.

---

### Sammanfattning

Vid Regionstyrelsens möte i september fick Regiondirektören tre uppdrag att återrapportera till Regionstyrelsen.

#### Fördjupad ekonomisk kalkyl för ny ishall:

Regiondirektören har fått i uppdrag att utarbeta en detaljerad ekonomisk kalkyl för konstruktion och drift av en ny ishall. Kalkylen från Visby Roma, som inkluderar kostnader för personal och fastighetsskötsel, baseras på 2022 års kalkyl från Region Gotland, justerad för inflationen fram till planerad driftsstart 2026.

Totalt beräknas kostnaderna för drift, personal och inflation uppgå till 8,5 miljoner kronor per år och investeringen för byggnationen är 258 miljoner kronor. Den totala summan att amortera, efter det att byggmomsen har dragits av är 220 mnkr. Med en ränta på 3,4 procent och ett räntepåslag på 0,6 procent som utgångsläge i kalkylen, uppgår kapitalkostnad och personalkostnad för verksamhetsdriften till cirka 21 miljoner kronor per år.

För att hitta den ramförstärkning som kommer att behövas för driftstöd behöver ytterligare två parametrar hanteras. Det är dels att se vilka intäkter som Region Gotland skulle kunna få i och med de tider som hyrs ut via nyttjanderättsavtal, dels vilka kostnader Region Gotland slipper i befintlig ishall. Intäkterna beräknas preliminärt till 0,75 mnkr/år och minskade kostnader i befintlig ishall till 3-4 mnkr/år. Dessa behöver utredas ytterligare inför kommande äskanden på budgetberedning, men uppskattningsvis kan en ramförstärkning komma att landa på cirka 16-17 mnkr.

#### Analys av juridiska förutsättningar för föreslaget upplägg:

En utredning har genomförts, med hjälp av Adda AffärsConcept, för att klargöra förhållandet till LOU (Lagen om offentlig upphandling) och andra

lagar. För att Region Gotland inte ska hamna i ett läge där en upphandling av byggnationen, i enlighet med LOU, behöver göras har utredningen sett över vilka avvägningar och gränsdragningar som behöver göras. Det inkluderar bland annat krav på marknadsmässiga grunder för lånet, faktisk ekonomisk risk för byggande bolag, konkurrensutsatt marknad för fastigheten, och minimal inverkan från Region Gotland på byggnadens utformning. Det är en utmaning att förhålla sig både till varje enskild förutsättning i lagstiftningen men även helheten.

Region Gotland tagit fram kriterier och processbeskrivningar för lånefinansiering. Grundtanken är att anläggningen ska fylla ett behov som Region Gotland har verifierat, tagit upp i sin egen plan och dessutom satt en budget för. Utifrån det utgångsläget kan lånefinansiering ses som ett alternativ förutsatt att framtagna kriterier uppfylls.

### **Förslag till avsiktsförklaring med Visby Roma**

Förslaget till avsiktsförklaring syftar till att övergripande beskriva vad som ska åstadkommas och hur det ska göras. Den tar upp bakgrund, syfte och målsättningar för att skapa en ram för framtida förhandlingar. En avsiktsförklaring har utarbetats för att tydliggöra parternas avsikter och skapa en grund för den fortsatta processen.

Sammanfattningsvis inkluderar uppdragen ekonomiska aspekter, juridiska förutsättningar och övergripande avsikter för att möjliggöra en välplanerad och transparent process i frågan om den nya ishallen och samarbetet med Visby Roma Hockey.

Förvaltningen bedömer att Regionstyrelsen ska godkänna avsiktsförklaringen och kriterierna och processbeskrivningen.

### **Ärendebeskrivning**

Vid Regionstyrelsen möte i september fick Regiondirektören följande uppdrag att återrapportera till Regionstyrelsen möte i december:

1. Regiondirektören ges i uppdrag att ta fram en fördjupad ekonomisk kalkyl för byggandet och driften av en ny ishall.

I den kalkyl som Visby Roma har presenterat för förvaltningen speglar kostanden för personal och fastighetsskötsel den kalkylen som Region Gotland gjorde 2022, detta räknas upp med inflation för att visa vad det skulle kunna förväntas kosta 2026 när hallen planeras vara i drift om Visby Romas tidsplan håller.

- Totalt för drift, personal och inflation 8,5 mnkr

Vad gäller investeringen av byggnationen ser Visby Roma kostnaderna fördelade enligt följande:

- Investering 258 mnkr
- Byggherrekostnad 15 mnkr

- Avdragbar byggmoms - 53 mnkr
- Kapital att amortera 220 mnkr

I sin kalkyl har Visby Roma räknat på en genomsnittlig ränta på 3,4 procent och ett räntepåslag på 0,6 procent som har varit aktuellt tidigare. Räntesatsen är i linje med hur Region Gotland i tidigare genomgångar i ärendet har sett en tilltänkt ränteutveckling. I förra skrivelsen konstaterades att räntan 2025 antas gå ner till 3,50 procent. Amorteringstakten är 2 procent. Det ger kapitalkostnad på följande:

- Avskrivning/Amortering 4,4 mnkr
- Ränta 8,8 mnkr

Detta sammanslaget ger en total kostnadsbild gällande drift och kapital på drygt **21 mnkr**.

För att komma fram till vad ett tillskott till Kultur- och fritidsavdelningens budget skulle behöva vara i för nivå för att kunna betala ut driftsstöd motsvarande den kostnadsbild som uppstår, behöver man se på vilka intäkter och uteblivna kostnader som Region Gotland har nu och kan räkna med framöver. Upplägget med lånefinansiering innebär att Region Gotland har för avsikt att teckna ett nyttjanderättsavtal avseende istider i den nya ishallen. Dessa tider ska sedan hyras ut och tillgängliggöras för föreningar, skolor och allmänheten, hyresintäkterna för tiderna tillfaller Region Gotland. I och med att det är dubbla isytor och sannolikt även ett ökat tryck från föreningar utanför Gotland att komma ner och ha läger, samt att ishallen blir än mer tillgänglig för skolor och andra intressenter, finns det fog för att räkna upp dagens intäkter till det dubbla, från dagens cirka 500 tkr till ungefär 750 tkr. Det går även att räkna av de kostnader som Region Gotland har för den befintliga ishallen i dag. Dessa summer är än så länge preliminära uppskattningar och behöver beredas ytterligare, men fördelas preliminärt enligt följande:

- Uthyrning 0,75 mnkr
- Kostnad befintlig ishall Visby 3-4 mnkr

Det i sin tur betyder att en slutgiltig äskning för ramförstärkning skulle kunna landa på runt **16-17 mnkr**. Men den summan behöver utredas mer inför budgetberedningen när ärendet ska upp där.

2. Regiondirektören ges i uppdrag att fördjupa analysen av de juridiska förutsättningarna för det av föreningen föreslagna upplägget och utifrån detta ta fram förslag på processbeskrivning, och hanteringsplan för liknande förfrågningar från föreningar i framtiden.

Med hjälp av Adda AffärsConcept har Region Gotland utfört en vidare utredning kring upplägget avseende främst hur det förhåller sig till LOU men

även vissa avgränsningar gällande kommunallagen och stadstödsreglerna. För utredningen, se bilaga. Det framgår att det finns gränsdragningar i frågan kring LOU som behöver behandlas och hanteras framgent för att minimera exponeringen. För att inte hamna under LOU krävs bland annat följande:

- Lånet måste ske på marknadsmässiga grunder.
- Föreningen/Bolaget som uppför anläggningen måste stå en faktiskt ekonomisk risk.
- Fastigheten ska bedömas verka på en konkurrensutsatt marknad.
- Region Gotland får inte ha inverkan eller uppdra bolaget hur byggnaden utformas.
- Ju mer styrning desto större risk för att hamna under LOU, det vill säga ägarstruktur och liknande.
- Region Gotland får inte ha för specifika krav kopplade till ett driftstöd.

Noterbart är att lån, om det sker på marknadsmässiga grunder, driftstöd, nyttjanderätt eller försäljning av fastighet i sig inte är underkastat LOU, men det är av vikt i den fortsatta hanteringen att hålla rätt avgränsning och relation till de olika parterna i processen för att minska exponeringen för ett överklagande.

För att försäkra sig om att eventuella framtida förfrågningar kring lånefinansiering behandlas likvärdigt har förvaltningen även tagit fram en lista med kriterier och processbeskrivning för att säkerställa detta. Grundtanken är att anläggningen som ska uppföras ska fylla ett behov som Region Gotland har verifierat, tagit upp i sin egen plan och budgetsatt. Utifrån det utgångsläget kan lånefinansiering ses som ett alternativ förutsatt att kriterierna beskrivna i listan möts.

3. Regiondirektören ges i uppdrag att ta fram ett förslag till avsiktsförklaring mellan Region Gotland och Visby Roma Hockey med syfte att övergripande beskriva vad som ska åstadkommas och hur det ska göras.

En avsiktsförklaring har tagits fram för att ta fram ramarna för processen framåt och för att klargöra avsikterna och skapa en ram för framtida förhandlingar. Denna avsiktsförklaring hanterar bakgrund, syfte och målsättning där processen beskrivs. För detaljerna, se den bilaga.

### **Bedömning**

Gällande LOU beskriver utredningen vilka parametrar som är viktiga och förhålla sig till och var gråzonerna ligger. Detta bedöms vara av yttersta vikt att fortsatt ha med sig i processen. I och med den utförliga redogörelsen finns ett tydligt underlag att förhålla sig till i den fortsatta processen.

Den kriterielista och processhandling som förvaltningen har tagit fram syftar till att ge ett tydligt stöd i hanteringen av eventuella framtida förfrågningar inom samma område. Förvaltningen bedömer att kriterielistan och processhandlingen ska godkännas.

Avsiktsförklaringen som har tagits fram hanterar de ramar som ska gälla för den fortsatta processen. Förvaltningen bedömer att den bifogade avsiktsförklaringen gör just det, och bedömer att den bör godkännas.

I övrigt är informationen en återrapport på det uppdraget som gavs i september.

### **Beslutsunderlag**

Reginstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2023-11-15  
Avsiktsförklaring mellan Region Gotland och Visby Roma Hockey 2023-11-15  
Kriterielista och processbeskrivning lånefinansiering 2023-11-15  
Rättsutredning avseende finansiering av ishall 2023-11-20

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Regiondirektör